

# Steuerliche Grundlagen für Privatvermieter

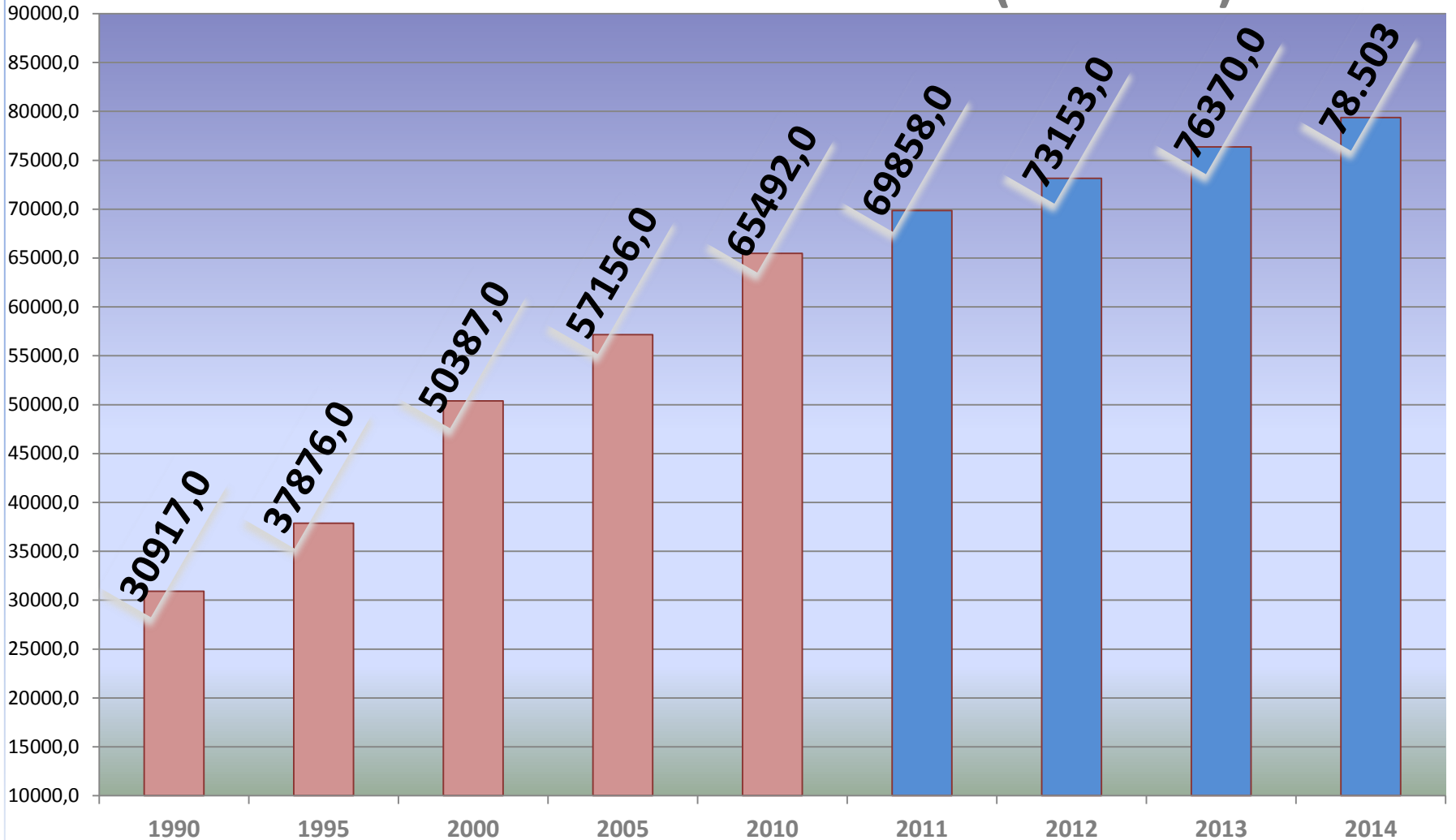
Stb. Mag. Julian Holleis  
Stb. MMag. Dr. Peter Pülzl, LL.M.

15.09.2016

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Steuereinnahmen des Bundes (in Mio €)



# Schema der Einkommensermittlung

# Einkunftsarten

BETRIEBLICHE  
EINKUNFTSARTEN

AUSSERBETRIEBLICHE  
EINKUNFTSARTEN

L & F

Selb

Gew

Un  
selb

KV

V&V

Sons  
tige

Gewinnermittlung

Überschussermittlung

Gesamtbetrag der Einkünfte

Sonderausgaben, außergewöhnliche Belastungen und Kinderfreibeträge

EINKOMMEN x Tarif =  
Steuer vor Absetzbeträgen

Absetzbeträge

EINKOMMENSTEUER  
- anrechenbare LSt, KESt, ImmoESt –  
- Vorauszahlungen  
= ZAHLLAST/GUTSCHRIFT

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- **Privatzimmervermietung vs. Fremdenpension**
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Einkunftsart

*Einkünfte V&V*

*Einkünfte Gew.*

*Verwaltungspraxis: „Zehn-Betten-Grenze“ bzw.*

*„Fünf-Appartement-Grenze“*

*Rechtsprechung: „Nebenleistungs-Judikatur“*



# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Ergebnisermittlung

*Überschuss*

*Gewinn*

### *Unterschiede*

- Liebhaberei
- Gebäudeabschreibung
- Investitionsbegünstigungen
- Verteilung Instandhaltung/Instandsetzung
- pauschaler Abzug von Aufwendungen

# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Vermögensstamm

*Privatvermögen*      *Betriebsvermögen*

### *Unterschiede*

- Aufgabe der Vermietungstätigkeit
  - Veräußerung der Immobilie

# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Umsatzsteuer

grds. unabhängig vom Ertragsteuerrecht

## *Unternehmereigenschaft*

*Kleinunternehmerbefreiung bzw.*

*ermäßigter Steuersatz*

# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Gewerberecht

grds. unabhängig vom Steuerrecht

***Berechtigung***

***nicht erforderlich***

***Berechtigung***

***erforderlich***

# Privatzimmer vs. Fremdenpension

## Sozialversicherungsrecht

abhängig von ertragsteuerlicher Einstufung

**keine Pflicht-  
versicherung**

**grds. Versicherungs-  
pflicht nach GSVG**

**ggf. Kleinstunternehmer-  
befreiung bzw. Jungunter-  
nehmerbegünstigung**

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- **Einkommensteuer**
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Positive Punkte der Steuerreform (1/2)

- Anpassung des Steuertarifs (kalte Progression)
- Verbesserungen für Familien
  - Verdopplung des Kinderfreibetrages
    - 1 Antragsteller: von Euro 220 auf Euro 440 pro Kind
    - 2 Antragsteller: von Euro 264 auf Euro 600 pro Kind
  - Antragslose Familienbeihilfe
- Zusammenfassung Arbeitnehmer- und Verkehrsabsetzbetrag und Erhöhung auf Euro 400 (Steigerung von +55 Euro)

# Positive Punkte der Steuerreform (2/2)

- Erhöhung der Sozialversicherungserstattung (bisher „Negativsteuer“) bei niedrigen Einkommen von maximal Euro 110 auf maximal Euro 400 pro Jahr
- Pensionisten mit geringem Einkommen
  - Erstattung der Sozialversicherung von max. Euro 110
- Automatische Arbeitnehmerveranlagung
  - Spenden, Kirchenbeiträgen und Beiträgen für die freiwillige Weiterversicherung und den Nachkauf von Versicherungszeiten als Sonderausgaben im Rahmen der Veranlagung automatisch (ab 2017)



# Anpassung Steuertarif

## STEUERTARIF AKTUELL

## STEUERTARIF NEU



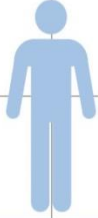
Tarifstufe		
über	bis	Steuer-satz
0 €	11.000 €	0%
11.000 €	25.000 €	36,50%
25.000 €	60.000 €	43,21%
60.000 €		50%

Tarifstufe			Anzahl Personen je Stufe
über	bis	Steuer-satz	
0 €	11.000 €	0%	2,6 Mio.
11.000 €	18.000 €	25%	1,4 Mio.
18.000 €	31.000 €	35%	1,8 Mio.
31.000 €	60.000 €	42%	1,0 Mio.
60.000 €	90.000 €	48%	0,2 Mio.
90.000 €		50%	0,1 Mio.
Gesamt			7,0 Mio.

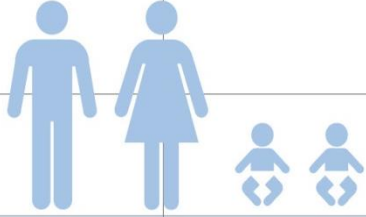
Der **Spitzensteuersatz von 55 %** wird zeitlich mit 5 Jahren als „Solidarabgabe“ befristet und greift ab einem Einkommen von Euro 1.000.000.

# Beispiele Tarifentlastung

## Angestellter:

Bruttoeinkommen		1.500 Euro/Monat
Bisherige Steuerbelastung		1.132 Euro/Jahr
<b>Steuerentlastung</b>		<b>485 Euro/Jahr</b>

## Ehepaar, 2 Kinder:

Bruttoeinkommen Familie		4.000 Euro/Monat
Bisherige Steuerbelastung		10.375 Euro/Jahr
<b>Steuerentlastung</b>		<b>1.736 Euro/Jahr</b>

# Vermietung und Verpachtung

- Außerbetriebliche Einkunftsart
- Gegenüberstellung der zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten
  - Einnahmen: Geld oder geldwerte Vorteile
  - Werbungskosten: Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen
- Überschussermittlung

# Zufluss-/Abfluss Prinzip

- Zufluss liegt vor, wenn man über einen Betrag wirtschaftlich verfügen kann
- Abfluss liegt bei Wegfall der Verfügungsmacht über einen Betrag vor
- Ausnahmen:
  - Absetzung für Abnutzung
  - Ausscheiden von Anlagegütern (Buchwertabgang)
  - Vorauszahlungen (Beratungs-, Bürgschafts-, Fremdmittelkosten, ...).
    - Aber: Wenn nur das laufende und nächste Jahr betroffen, dann Sofortaufwand

# Abschreibung (1/2)

- Absetzung für Abnutzung (AfA)
- Grundlage bilden die tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes
- Durch Verteilung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wird der Wertverzehr berücksichtigt
- Beispiel
  - Ankauf Wohnung für Euro 200.000
  - Keine Abschreibung für Grundanteil (20%)
  - Abschreibungsbasis = Euro 160.000
    - Jährliche Afa 1,5% somit Euro 2.400 Aufwand in der Überschussermittlung

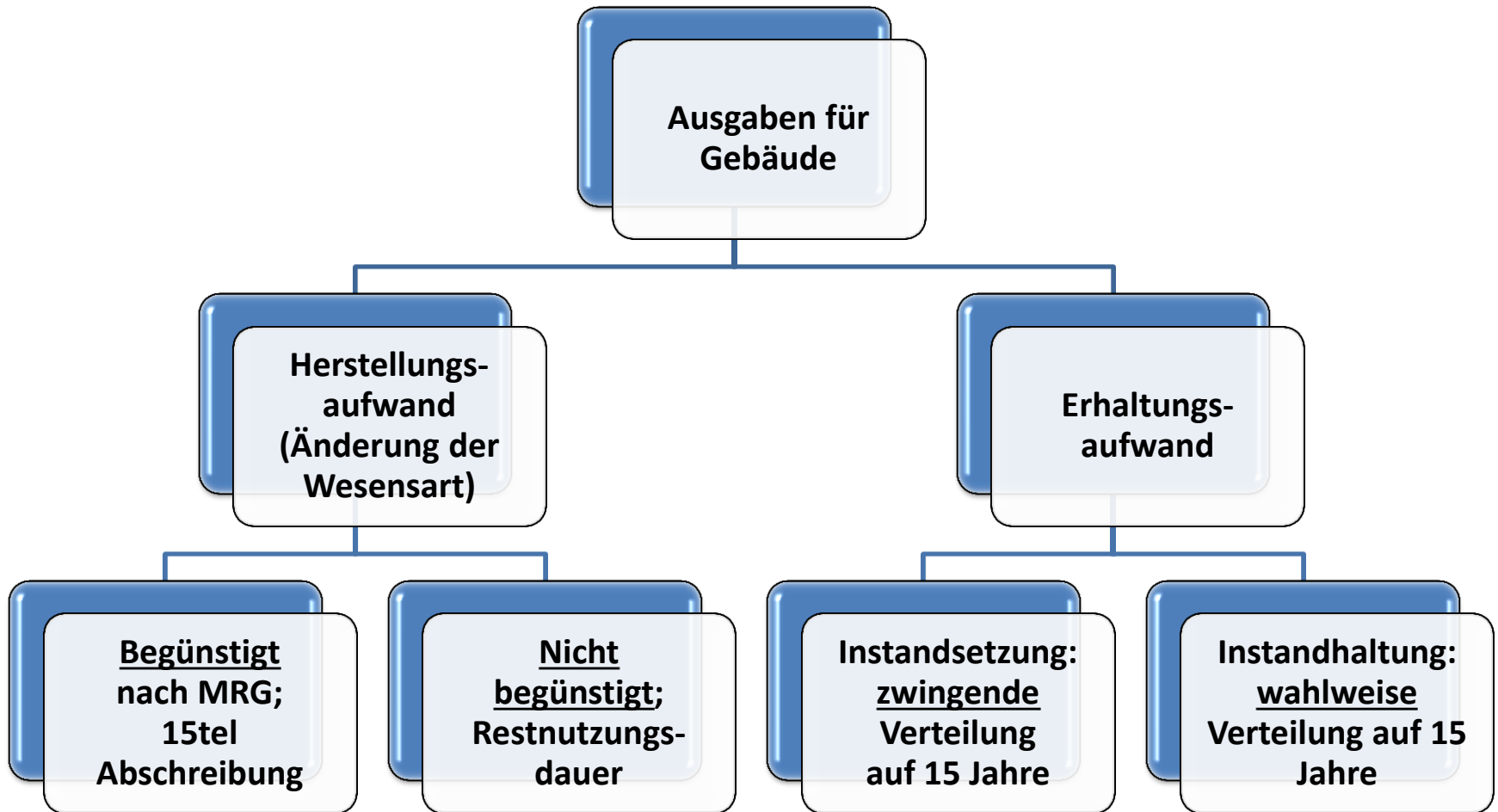
# Abschreibung (2/2)

- **Unentgeltlicher Erwerb** und durchgehend vermietet
  - Buchwert und AfA des Rechtsvorgängers fortsetzen
- Wird ein zum 31.03.2012 nicht steuerverfangenes Grundstück erstmalig vermietet, dann können die **fiktiven Anschaffungskosten** zum Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung zur Einkünfteerzielung angesetzt werden
  - Fiktive Anschaffungskosten sind jene Kosten, die der Erwerber aufwenden hätte müssen, um das Wirtschaftsgut zu erwerben;

# Grundanteilsverordnung

- Seit 01.01.2016 gesetzliche Bestimmung, dass 40 % der Anschaffungskosten auf den Grund entfallen
- Jedoch Entschärfung im Mai 2016 durch Grundanteilsverordnung
  - Einwohnerzahl (Grenze 100.000 Einwohner)
  - durchschnittliche Quadratmeterpreis für als Bauland gewidmete und voll aufgeschlossene unbebaute Grundstücke (Grenze Euro 400,00)
  - Anzahl der Wohn- und Geschäftseinheiten im Gebäude (Grenze 10 Wohn- oder Geschäftseinheiten)
  - Grundanteil kann liegen bei: 20 %, 30 % oder 40 %

# Ausgaben für Gebäude (1/2)





# Ausgaben für Gebäude (2/2)

- Herstellungsaufwand:
  - Aufstockung eines Gebäudes, Zusammenlegung von Wohnungen, Einbau von Badezimmer und WC, Versetzung von Zwischenwänden
- Instandsetzung:
  - Austausch von Fenstern, Türen, Dach oder Dachstuhl, Stiegen, Gas, Elektro- oder Wasserinstallationen, Umstellung einer Zentralheizungsanlage von Öl auf Biomasse
- Instandhaltung
  - Laufende Wartungsarbeiten und Reparaturen, Ausmalen des Stiegenhauses und der Räume, Anfärbeln der Fassade ohne Erneuerung des Außenputzes

# Fremdfinanzierung

- Schuldzinsen stellen Werbungskosten dar, wenn diese mit der Einkunftsquelle in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen
- Ebenfalls abzugsfähig sind Kreditgebühren, Kreditprovisionen, Kosten der grundbücherlichen Sicherstellung

# Teilweise Eigennutzung

- Wird ein Teil des Hauses für eigene Wohnzwecke verwendet, so sind die auf diesen Teil entfallenden Werbungskosten (inkl. AfA) nicht abzugsfähig
- Aufteilung z.B. anhand der Wohnnutzfläche oder der Nutzungswochen pro Jahr

# Beispiel Überschussermittlung (1/2)

## Einnahmen

Erlöse Vermietung  
 Eigenverbrauch 20 %  
 Eigenverbrauch 10 %  
 Eigenverbrauch 0 %

## Werbungskosten

Absetzung für Abnutzung  
 Abschreibung a. d. Anlageverm.

## Instandhaltung/-setzung

Reparaturaufwand sonstiges  
 Betriebskosten

	2015	%
	20.594,80	77,7
	1.943,85	7,3
	344,59	1,3
	3.624,36	13,7
	<b>26.507,60</b>	<b>100,0</b>
	10.205,78	38,5
	4.829,97	18,2
	821,46	3,1
	<b>5.651,43</b>	<b>21,3</b>

# Beispiel Überschussermittlung (2/2)

## Betriebskosten

Verbrauch von Energie

1.688,67 6,4

## Steuern, Abgaben und Beiträge

Vorsteuer

21,61 0,1

## Fremdfinanzierung

Zinsen f. Kredite u. Darlehen

10.211,24 38,5

## übrige Werbungskosten

Versicherungsaufwand

700,13 2,6

Internet- und Onlinegebühren

199,47 0,8

Werbeaufwand

126,75 0,5

Beratungsaufwand

761,50 2,9

Zinsen u. Spesenaufwand

186,62 0,7

**1.974,47 7,5**

**29.753,20 112,2**

***Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen***

***-3.245,60 -12,2***

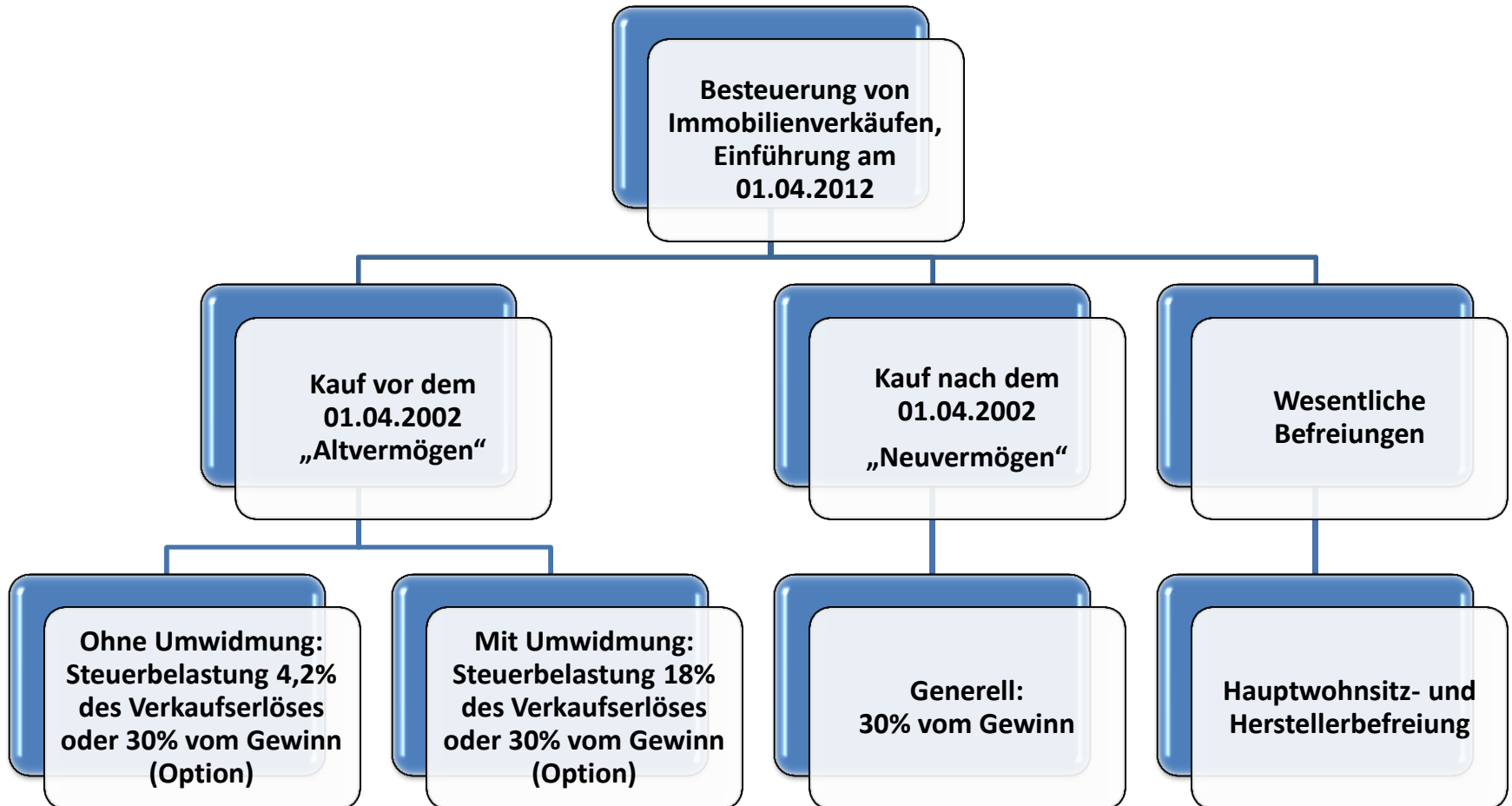
# Liebhaberei

- Wenn die Vermietung über einen Zeitraum von 20 Jahren keinen Gesamtüberschuss erzielt, liegt Liebhaberei vor
  - Prüfung anhand objektiver Kriterien
  - jede einzelne Wohnung ist alleine zu betrachten und zu beurteilen
- Bei Liebhaberei sind die Ergebnisse aus der Vermietung für die Bemessung der Einkommensteuer nicht anzusetzen
- Bei der Vermietung von Wohnungen (kleine Vermietung) ist Liebhaberei auch im Bereich der Umsatzsteuer möglich

# Urlaub am Bauernhof

- Nebenerwerb für die Landwirtschaft
  - höchstens 10 Betten in der Vermietung
  - Mit Frühstück 50 % Betriebsausgabenpauschale
  - Ohne Frühstück 30 % Betriebsausgabenpauschale
- Werden zusätzliche Nebenleistungen erbracht (Produktverkostung, Besichtigung des Betriebes, Demonstration Wirtschaftsabläufe) ist es egal ob Appartement oder Zimmer angeboten werden (max. 10 Betten! → sonst Gewerbebetrieb)
- Dauervermietung und bloße Appartementvermietung = immer V&V

# Immobilienenertragsbesteuerung





# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- **Umsatzsteuer**
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Umsatzsteuer

## Unternehmereigenschaft und Liebhaberei

- selbständige Tätigkeit
- nachhaltige Tätigkeit
- Einnahmenerzielung
- Liebhabereiproblematik

# Umsatzsteuer

## Kleinunternehmerbefreiung

- Befreiung für Personen mit Wohnsitz im Inland
- unechte Befreiung
- Umsatzgrenze von 30.000 Euro p.a.
  - Nettogrenze
  - einmaliges Überschreiten um 15 % innerhalb von 5 Jahren möglich
  - Hilfsumsätze bleiben außer Ansatz
- Option in die Steuerpflicht (fünfjährige Bindung)

# Umsatzsteuer

## ermäßigter Steuersatz

- für Beherbergungsleistungen und regelmäßig damit verbundene Nebenleistungen
- 13 % (seit Mai 2016; vorher 10 %)
- Übergangsregelung
- Frühstücksservice, Endreinigung und sonstige Zusatzleistungen

# Umsatzsteuer

## Vorsteuerabzug

- grundlegende Voraussetzungen
- Abzugs- und Optimierungsmöglichkeiten bei
  - Neu-, Um- und Ausbau des Gebäudes
  - Instandsetzungen und Reparaturen
  - Inventar
- gemischt genutzte Gebäude
- Vermeidung von Vorsteuerberichtigungen

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- **Sozialversicherung und Mitarbeiter**
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Sozialversicherung

- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen nicht der Sozialversicherung
  - Keine Kranken- und Pensionsversicherung bei ausschließlicher Vermietungstätigkeit
- Auswirkung bei Änderung in Gewerbebetrieb
  - SV Pflicht
  - Bemessungsgrundlage ist Gewinn (Einkünfte aus Gewerbebetrieb)
  - Beitrag 2016: 27,68 % (18,50% PV, 7,65% KV, 1,53% BVK)
  - Beitragszahlungen sind Betriebsausgabe
- Bei L&F erhöhen die Einkünfte aus Vermietung die Bemessungsgrundlage für die BSVG

# Mitarbeiter (1/2)

- Kosten für Dienstnehmer sind Werbungskosten (Lohn und Lohnnebenkosten)
- Geringfügigkeitsgrenze 2016
  - Euro 415,72 pro Monat,
  - Euro 31,92 pro Tag
- Dienstnehmer müssen vor Arbeitsbeginn bei der GKK angemeldet werden (immer) und ein Dienstzettel muss ausgehändigt werden



# Mitarbeiter (2/2)

- Arbeitszeitaufzeichnungen sind sehr wichtig (= Grundaufzeichnung bei Prüfungen)
- Kein Kollektivvertrag bei V&V, aber Mindestentlohnung angelehnt an Hotel-KV
- Dienstnehmer müssen den Lohn in der persönlichen ESt-Erklärung versteuern
- Begünstigung für 2017 – 2019
  - Steuerfreiheit geringfügiger Einkünfte von Aushilfen
  - Bestehende Vollversicherung der Aushilfe
  - max. 18 Tage / Jahr

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- **Grunderwerbsteuer neu**
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- Sonstige Verpflichtungen

# Grunderwerbsteuer (1/2)

- Steuergegenstand
- Bemessungsgrundlage
  - Gegenleistung vs. Grundstückswert
- Tarif
  - Regelsteuersatz: 3,5 %
  - Stufentarif
    - bis 250.000 € → 0,5 %
    - 250.000 € bis 400.000 € → 2,0 %
    - ab 400.000 € → 3,5 %

# Grunderwerbsteuer (2/2)

- Regeln zur Entgeltlichkeit/Unentgeltlichkeit
  - allgemeine Fiktionen
  - spezielle Unentgeltlichkeitsfiktionen
- Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Betriebsübertragungen
- Sonstige Neuerungen
  - Anteilsvereinigungen bei Kapitalgesellschaften
  - Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften
  - Umgründungen

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- **Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung**
- Sonstige Verpflichtungen

# Bestandteile des Beleges

- Bezeichnung des Unternehmen
- Fortlaufende Nummer zur eindeutigen Identifizierung des Geschäftsvorfalles
- Tag der Belegausstellung
- Menge und handelsübliche Bezeichnung der gelieferten Gegenstände bzw. Art und Umfang der Leistung
- Betrag der Barzahlung
- Betrag der Barzahlung getrennt nach Steuersätzen (wenn Umsatzsteuerpflicht besteht)

# Belegerteilungspflicht

- generelle Belegerteilungspflicht
- keine Registrierkassenpflicht, wenn
  - Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung
  - Gesamtumsatz  $\leq$  Euro 15.000 oder Barumsatz  $\leq$  Euro 7.500
  - händischer Beleg mit Durchschrift/Zweitschrift;
  - Aufbewahrung der Zweitschrift!

# Land- und Forstwirtschaft (1/2)

- Ermittlung des Gesamtumsatzes
  - Soweit der Gewinn von der Vollpauschalierung erfasst ist und die Umsatzsteuer ebenfalls pauschaliert ist, ist zur Berechnung der 15.000-Euro-Grenze eine Schätzung mit dem 1,5-fachen des Einheitswertes zulässig
  - Einnahmen aus Verkauf von Vollpauschalierten Waren (z.B. Milch, Fleisch, Holz) sind nicht maßgebend



# Land- und Forstwirtschaft (2/2)

- Beispiel
  - Landwirt mit Euro 10.000 Einheitswert;
  - pauschaliert in USt und ESt;
  - Verkauf von Milch an Molkerei (Einnahmen Euro 50.000 pro Jahr);
  - Vermietung von einem Doppelzimmer und 2 Apartments (Urlaub am Bauernhof) mit Jahreseinnahmen von Euro 11.000
    - Gesamtumsatz: 1,5fache des EW (15.000) plus Euro 11.000 aus Vermietung = Euro 26.000
    - Barumsatz: Euro 9.000 (Euro 2.000 Anzahlungen per Banküberweisung)
    - Registrierkassenpflicht für die Zimmervermietung

# Themen des heutigen Abends

- Einleitung und steuerliche Grundlagen
- Privatvermietung oder Gewerbebetrieb
- Einkommensteuer
- Umsatzsteuer
- Sozialversicherung und Mitarbeiter
- Grunderwerbsteuer neu
- Registrierkassenpflicht, Belegerteilung, Einzelaufzeichnung
- **Sonstige Verpflichtungen**

# Sonstige Verpflichtungen

- Tourismusabgabe
- Ortstaxe
- AKM
- Konkurrenzsituation Vermietungsplattformen  
(zB Airbnb)

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit